

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6711

שינוי 1/99 לתכנית מס' 3276

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6711 שינוי 1/99 לתכנית מס' 3276, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 747 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי' הבוכרים, רח' ישא ברכה מס' 35, גוש 30085 חלקה 29, שטח בין קואורדינטות אורך - 133175 ל- 133225 לבין קואורדינטות רוחב - 170825 ל- 170900 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) קביעת הבינויים הבאים:

1. חפירת קומת חניה.
 2. השלמת קומה ראשונה ושניה.
 3. תוספת 2 קומות עליונות.
- הכל לשם הרחבת תלמוד תורה וישיבה קטנה ובהתאם לנספח הבינוי.



- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
 (ד) הגדלת מסי קומות מירבי ל- 4 קומות מעל קומת חניה.
 (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 1940 מ"ר.
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ז) קביעת הוראות בגין סככה, מדרגות וגדרות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 3276 וההוראות שבתכנית מסי 6711 זו.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור שטח לבנין ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
 (א) השימוש בשטח יהא לתלמוד תורה ולישיבה קטנה.

9. שטח לבנין ציבורי:

- (ב) תותרנה תוספות הבניה הבאות:
1. תוספת קומת חניה במפלס 6.00 - , לשם תוספת מקומות חניה.
 2. השלמת קומה ראשונה (מפלס 3.15 -) בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בקו נקודותיים בטוש אדום, וקומה שניה (מפלס 0.00) ותוספת שתי קומות עליונות (מפלסים 4.50 + , 7.90 +) הכל בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1940 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:



סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1731	---	---	---	1731	1427	304	במפלס שמעל הקרקע
209	209	209	---	---	---	---	במפלס שמתחת הקרקע
1940	209	209	---	1731	1427	304	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מסי קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת חניה.

(ה) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מסי 1.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ז) תנאים לבניה באבן:

1. מעטפת הבנינים תבנה מאבן טיבעית קשה מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן וסיתות של הבנין הקיים כאשר האבן תשמש כאבן נושאת.
2. פינות הבנינים לא יפתחו מ- 15 ס"מ בצלע הקצרה ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הקצרה.
3. הפתחים ייבנו מאבני מזוזה משקוף בעומק של 15 ס"מ לפחות.
4. משקופי הפתחים יהיו מאבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.



5. כל כיתול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות על בנין קיים יהיה הכיתול בגוון הקיים.
6. גג הבנין יכוסה ברעפי חימר שרופים.

(ח) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקת כבאות והצלה בדבר דרישות הנוגעות

לחניון:

- א. 1. יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור תום ועשן מקומת החניה.
2. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
3. הפעלת החניון תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
4. בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.
- ב. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.
- ג. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- ד. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים) ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
- ה. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות התוקים והתקנות.



1. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
2. תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכו'.
3. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת התניה הנדרשת בשטח.
3. תאום עם רשות העתיקות.

10. בנינים לשימור ושיקום:

הבנינים המסומנים בתשריט ע"י קוים מקבילים צפופים ישופצו תוך שמירת אופים הארכיטקטוני, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

(א) בנית קומות נוספות תבוצע באותו סוג אבן וסיתות של הבנין הקיים.

(ב) בנית קומות נוספות תבוצע בהתאם לקוי הבנין והגובה המותר המסומנים בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

(ג) גגות הבנינים לשימור ושיקום יכוסו ברעפי חימר שרופים.

(ד) תשומת לב מיוחדת תנתן לשמירת גדרות אבן קיימות, שערים קיימים וצמחיה קיימת.

11. חניה פרטית:

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקם/ו בשטח.

ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. סככה גדר מדרגות להריסה:

הגדר, הסככה, המדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.



13. אנטנות טלוויזיה בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

14. קולטי שמש (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). **על הגג:**
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.



ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן

טופס 4.



יהונתן לוירר
חשמונה על נכסי העיריה

16/5/02

חתימת בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים, ככר ספרא ירושלים

הדרת ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

מוסדות הדרת ירושלים, רח' מלאכי 11 ירושלים מס' עמותה 580070183 טל': 5380203

א. פוגל, אדריכל
רח' שמואל הנביא 82 י"ז

חתימת המתכנן:

אהרון פוגל, רח' שמואל הנביא 82 ירושלים ת"ז: 3740848 טל': 5827030

תאריך: 8.4.2001

